TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN Ô MÔN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 74/2023/DS-ST
Ngày: 07 - 9 - 2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN Ô MÔN –THÀNH PHỐ CẦN THƠ

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Trần Thanh Thế.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Hồ Quốc Trung.
2. Ông Hồ Minh Khương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Như Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ô Môn.

- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn tham gia phiên tòa: Bà Trần Cẩm Tú.

Trong ngày 07 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 33/2022/TLST-DS ngày 18 tháng 3 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 123/2023/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Trần Thị R**, sinh năm 1966. *(có mặt)*
Địa chỉ: Số X, khu vực L, phường A, quận M, thành phố Cần Thơ.
Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Diễm Tr1**, là luật sư Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên M – thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ. *(có mặt)*

Bị đơn: Bà **Huỳnh Thanh Th**, sinh năm 1984. *(vắng mặt)*
Địa chỉ: Ấp H, xã H1, huyện P, tỉnh Hậu Giang.
Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông **Đỗ Thanh T**, sinh năm 1989. *(vắng mặt)*
Địa chỉ: Số B, Khu dân cư khu vực E, phường B, quận K, thành phố Cần Thơ. *(Văn bản ủy quyền ngày 17/5/2022)*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.
Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Hồng K** - Chi cục trưởng.
Người đại diện hợp pháp: Ông **Luyện Ngọc N** – Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn. *(Văn bản ủy quyền số 259/GCUQ-CCTHADS*

ngày 22/8/2023) (có mặt)

Địa chỉ: Khu vực D, phường C, quận M, thành phố Cần Thơ.

2/ **Văn phòng Công chứng H.**

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Giang Đ1** – Trưởng Văn phòng.

Địa chỉ: Số Y đường V, phường A, quận K, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp. Ông **Nguyễn Giang N1**, sinh năm 1985. *(xin vắng mặt)*

Địa chỉ: Số Z, khu vực N, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ. *(Văn bản ủy quyền ngày 20/6/2022)*

3/ Bà **Trần Thị D,** sinh năm 1957. *(có mặt)*

4/ Ông **Nguyễn Văn B**, sinh năm 1950. *(xin vắng mặt)*

5/ Ông **Đào Văn Đ**, sinh năm 1964. *(xin vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: Khu vực L, phường A, quận M, thành phố Cần Thơ.

6/ Ông **Thạch Văn D1**, sinh năm 1967. *(có mặt)*

7/ Bà **Phan Thị Thu X**, sinh năm 1971.

Cùng địa chỉ: Khu vực Tr, phường A, quận M, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của bà X: Ông **Thạch Văn D1**, sinh năm 1967. *(Văn bản ủy quyền ngày 24/5/2022) (có mặt)*

8/ Ông **Hồ Minh Tr**, sinh năm 1966. *(có mặt)*

Địa chỉ: Số U, khu vực A, phường N, quận B, thành phố Cần Thơ.

9/ Ông **Nguyễn Minh D2**, sinh năm 1977. *(vắng mặt)*

Địa chỉ: Số Ư, tổ C, khu vực A, phường Tr, quận B, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo Đơn khởi kiện ngày 09/02/2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị R trình bày:***

Bà là chủ sử dụng đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: MB205354, số vào sổ cấp GCN: CH02783 do UBND quận Ô Môn cấp ngày 17/10/2012 mang tên Trần Thị R và xác nhận chính lý ngày 04/10/2018 – thửa đất số 829, tờ bản đồ số 3, diện tích 773m^2 (đất ở 235m^2, đất trồng cây lâu năm 538m^2), đất tọa lạc tại khu vực Thới Lợi A, phường Thới An, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Do cần tiền sử dụng việc gia đình, nên bà đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hồ Minh Tr để mang đi cầm cố. Ngày 04/7/2021, ông Tr đưa cho bà tờ giấy "Giấy thỏa thuận mua đất" do ông Tr tự viết, tiếp đó ông Tr có làm cho bà giấy "Biên nhận quyền sử dụng đất ngày 16/11/2021", sau đó ông Tr có dẫn ông Nguyễn Minh D2 đến gặp bà để cầm cố quyền sử dụng đất, ông D2 làm giấy "Biên nhận (không có ghi ngày tháng)" cho bà ký nhưng bà không rõ nội dung cụ thể như thế nào. Đến ngày 08/12/2021, ông Tr tiếp tục đưa cho bà tờ giấy "Tờ xác nhận – nội dung ông Tr cam kết giao đất của bà cho ông D2 mua", đến ngày 24/12/2021, ông Tr và ông D2 tiếp tục kêu bà ký vào tờ Giấy bán đất với tổng số tiền là 530.000.000 đồng. Toàn bộ các giấy tờ trên tại thời

điểm đó bà hoàn toàn không biết được nội dung ông Tr và ông D2 ghi gì trong đó, bà chỉ nghĩ làm giấy tờ để bà cầm cố quyền sử dụng đất.

Trong thời gian trên, ông Tr và ông D2 đã sắp xếp cho ông Thạch Văn D1 và bà Phan Thị Thu X ra ký Hợp đồng ủy quyền ngày 16/11/2021 để ủy quyền cho bà toàn quyền giao dịch quyền sử dụng đất trên của bà. Đến ngày 20/12/2021, ông Tr, ông D2 tiếp tục dẫn bà đến Văn phòng Công chứng H ký kết bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 8013 quyển số 10/2021/TPCC- SCCHĐGD của Văn phòng Công chứng H giữa ông Thạch Văn D1, bà Phan Thị Thu X ủy quyền cho bà Trần Thị R chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thanh Th quyền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số MB205354, số vào sổ cấp GCN:CH02783 cấp ngày 17/10/2012 mang tên Trần Thị R (chỉnh lý ngày 04/10/2018), thửa đất số 829, tờ bản đồ số 3, diện tích 773m^2. Tại thời điểm trên, bà không biết bà Th là ai và cũng không biết được việc ký kết trên là ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà nghĩ là ký giấy tờ để cầm cố giấy đất.

Trong suốt quá trình trên, bà chỉ nhận từ ông Tr số tiền 250.000.000 đồng *(Hai trăm năm mươi triệu đồng)*, là tiền cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà. Đến nay bà mới biết được là khi ký giấy tại Văn phòng Công chứng H là ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thanh Th, bà không biết bà Th, không có trao đổi thỏa thuận gì với bà Th về việc bán đất và bà cũng không có nhận tiền gì từ bà Th.

Do đó, bà khởi kiện yêu cầu Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lập ngày 20/12/2021, số công chúng 8013 quyển số 10/2021/TPCC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng H. Buộc bà Th, ông Tr và ông D2 chịu trách nhiệm giao trả lại cho bà toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Bà đồng ý trả lại cho ông Hồ Minh Tr số tiền 250.000.000 đồng.

Ngày 09/6/2023, bà thay đổi yêu cầu khởi kiện, bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bị vô hiệu. Buộc bà Th trả lại cho bà quyền sử dụng đất thửa đất số 829. Yêu cầu Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy đất đã cấp cho bà Th để cấp lại giấy đất cho bà đối với thửa đất 829. Bà đồng ý trả lại cho ông Tr số tiền 250.000.000 đồng mà bà đã vay của ông Tr. Bà đồng ý chuyển trả cho bà D diện tích đất 211,5m^2 đất thổ cư theo sự thỏa thuận tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 40/2020/QĐST-DS ngày 29/10/2020 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn.

**** Tại Bản tự khai ngày 03/6/2022 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Huỳnh Thanh Th (có đại diện là ông Đỗ Thanh T) trình bày:***

Nguyên vào tháng 12 năm 2021 bà Th quen biết với ông H1 và ông Minh D2. Ông H1 và ông D2 cho rằng mẹ nuôi ông D2 có một miếng đất cần bán tại quận Ô Môn. Do có nhu cầu cần đầu tư nên bà Th có cùng ông H1 và ông D2 đi thực tế coi đất và nhà tại khu vực Thới Lợi A, phường Thới An, quận

Ô Môn, thành phố Cần Thơ. Sau khi xem nhà và đất xong ông H1 và ông D2 xuất trình giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Th xem và giấy ủy quyền toàn quyền quyết định và định đoạt tài sản của mẹ ông đối với tài sản trên thửa số 829, tờ bản đồ số 3, diện tích 773m^2. Bà Th đồng ý mua với giá 600.000.000 đồng và hẹn ngày ký công chứng và giao tiền.

Vào ngày 20/12/2021, tại Văn phòng Công chứng H hai bên tiến hành ký kết hợp đồng mua bán đầy đủ và bà Th giao cho ông D2 (đại diện mẹ ông là bà R) nhận đủ số tiền thỏa thuận 600.000.000 đồng. Sau khi ký xong, bà Th nộp hồ sơ chỉnh lý sang tên cho đến khi Tòa án thông báo về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng. Việc các bên tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng Công chứng là hoàn toàn hợp pháp và đúng quy định của pháp luật, nên việc nguyên đơn bà R yêu cầu đòi hủy hợp đồng nêu trên là vi phạm pháp luật. Ông yêu cầu Tòa án xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị R để bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bà Th.

**** Tại Công văn số 264/CV.CCTHA ngày 25/8/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn (có đại diện là ông Luyện Ngọc N) trình bày:***

Chi cục thi hành án dân sự quận Ô Môn đã thụ lý, thi hành Quyết định số 40/2020/QĐST-DS ngày 29/10/2020 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ. Phần quyết định có nội dung:

1. Bà Trần Thị D và ông Nguyễn Văn B được quyền tiếp tục sử dụng thửa đất 829[1], tờ bản đồ số 3, diện tích 211.5m^2 loại đất ODT theo bản trích đo địa chính ngày 16/9/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ. Toàn bộ thửa đất nằm trong thửa đất gốc số 829, tờ bản đồ số 3, diện tích 773m^2 (trong đó có 235,0m^2 ODT và 538m^2 CLN), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH02783 cấp ngày 17/10/2012 do bà Trần Thị R đứng tên, đã chuyển nhượng lại cho ông Thạch Văn D1 vào ngày 04/10/2018. Việc giao phần đất cho bà D và ông B là 211,5m^2 Chi cục Thi hành án đã thực hiện giao xong vào ngày 23/6/2022. (Quyết định thi hành án số: 439/QĐ.CCTHADS ngày 02/3/2022).

Ngày 08/3/2022, Chi cục Thi hành án đã ra thông báo số 145/TB.CCTHADS về việc yêu cầu ông D1 và bà R nộp bản chính Giấy chứng nhận quền sử dụng đất số CH02783 do Ủy ban nhân dân quận Ô Môn cấp ngày 17/10/2012 cho bà Trần Thị R và chuyển nhượng cho ông Thạch Văn D1 ngày 04/10/2018. Tuy nhiên, ông D1 và và Rồi vẫn không thực hiện. Ngày 28/9/2022 Chi cục Thi hành án có công văn số 305/CV.CCTHADS gửi đến Ủy ban nhân dân quận Ô Môn; Phòng Tài nguyên Môi trường quận Ô Môn; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Ô Môn đề nghị lập thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận quền sử dụng đất số CH02783 nêu trên.

Phòng Tài nguyên Môi trường quận Ô Môn có công văn phúc đáp số 1994/PTNMT ngày 31/10/2022 với nội dung: Do tình tiết mới phát sinh ngoài nội dung quyết định số 40/QĐST-DS ngày 29/10/2020 của Tòa án nhân dân

quận Ô Môn, nên Phòng Tài nguyên Môi trường quận Ô Môn không thể tham mưu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Thạch Văn D1 đứng tên để làm thu tục cấp lại giấy chứng nhân quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị D.

2. Bà Trần Thị R và ông Đào Văn Đ có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Thạch Văn D1 số tiền 180.000.000 đồng *(Một trăm tám mươi triệu đồng)* và lãi suất chậm trả thi hành án. Bà R có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông D1 3.000.000 đồng *(Ba triệu đồng)* tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Chi cục Thi hành án đã thi hành án xong vào ngày 16/11/2021 (Quyết định thi hành án số 220/QĐ.CCTHADS ngày 12/11/2020.

**** Tại Bản tự khai ngày 20/6/2022 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng H (có đại diện là ông Nguyễn Giang N1) trình bày:***

Ngày 20/12/2021 Văn phòng Công chứng H nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Thị R (đại diện cho ông Thạch Văn D1, bà Phan Thị Thu X) và bà Huỳnh Thanh Th.

Sau khi đối chiếu các quy định của pháp luật, đối chiếu các loại giấy tờ chứng minh nhân thân, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền, các giấy tờ hợp lệ khác đều là bản chính do cơ quan có thẩm quyền cấp. Tại thời điểm giao dịch, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện hay bị lừa dối, ép buộc. Công chứng viên cũng đã giải thích rõ quyền và nghĩa vụ các bên khi giao kết hợp đồng. Các bên cũng đã đọc lại và thống nhất với nội dung hợp đồng. Sau đó, các bên đồng ý ký tên vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên. Vì vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị R (đại diện cho ông Thạch Văn D1, bà Phan Thị Thu X) và bà Huỳnh Thanh Th là phù hợp và tuân thủ các trình tự, thủ tục, quy định của pháp luật tại thời điểm công chứng.

**** Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 05/5/2023 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị D trình bày:***

Bà Trần Thị R là em ruột của bà D. Trước đây, bà D và bà R có thỏa thuận đổi đất với nhau vì bà D có đứng tên diện tích đất 235m^2 đất thổ cư, còn đất của bà R thì không có đất thổ cư mà chỉ có đất vườn. Theo thỏa thuận, bà D nhập diện tích đất 235m^2 đất thổ cư của bà D vào thửa đất 829 của bà R, sau đó bà R giữ lại 100m^2 đất thổ cư và tách trả lại cho bà D 135m^2 đất thổ cư và 100m^2 đất vườn. Sau khi nhập đất xong, bà R đem giấy đất đi cầm cố để vay tiền mà không tách trả lại đất cho bà D. Do đó, ông bà khởi kiện vợ chồng bà R, ông Đ để đòi lại quyền sử dụng đất, Tòa án nhân dân quận Ô Môn đã tiến hành đo đạc và kết quả đo đạc được thể hiện tại Bản Trích đo địa chính số 21 ngày 10/8/2020 - phần đất bà R đang sử dụng là 625,4m^2; Bản Trích đo địa chính số 34 ngày 16/9/2020 - phần đất bà D, ông B đang sử dụng là 211,5m^2 (đất ODT).

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 40/2020/QĐST-DS ngày 29/10/2020, ông bà được quyền tiếp tục sử dụng thửa đất 829[1] có diện tích là 211,5m^2 (đất ODT). Sau đó, ông bà có yêu cầu thi hành án nhưng đến nay vẫn chưa thi hành án xong.

Sự việc bà R vay tiền của ai thì ông bà không biết, đến khi nhận được thông báo của Tòa án thì ông bà mới biết sự việc nhưng do nghĩ không có liên quan gì nên bà D không đến Tòa án để giải quyết vụ việc.

Nay ông bà thống nhất ý kiến với yêu cầu khởi kiện của bà R về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8013 ngày 20/12/2021 bị vô hiệu và kiến nghị thu hồi giấy đất đã cấp cho bà Th. Ông bà không đồng ý việc bà R yêu cầu cho bà R được đứng tên toàn bộ thửa đất 829, sau đó bà R sang tên lại cho ông bà diện tích đất 211,5m^2. Ông bà yêu cầu cấp lại quyền sử dụng đất cho ông bà diện tích đất 211,5m^2 đất ODT theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 40/2020/QĐST-DS ngày 29/10/2020 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn đã có hiệu lực pháp luật.

**** Tại Bản tự khai ngày 06/5/2022 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch Văn D1 (đồng thời là đại diện cho bà Phan Thị Thu X) trình bày:***

Nguyên vào ngày 16/11/2021, bà Trần Thị R cùng chồng là ông Đào Văn Đ có điện thoại hẹn ông đến Cơ quan Thi hành án quận Ô Môn để trả tiền chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi đến Cơ quan Thi hành án thì ông có nhìn thấy bà R, ông Đ cùng đến với ông Hồ Minh Tr và ông Ngô Quốc Th1 (tên thường gọi là Minh D2). Ông có nghe bà R nói nhờ cắt phần đất vườn bên hông nhà bán cho ông Tr, hôm nay ông Tr đưa cọc nên mới có tiền chuộc lại giấy đất. Ông có nói với ông Đ, bà R còn có trách nhiệm trả lại số đất thổ cư cho bà Trần Thị D theo quyết định Số 40/2020/QĐST-DS ngày 29/10/2020. Bà R đồng ý nhưng khi nào bà D trả đủ 10.000.000 đồng và 02 chỉ vàng 24K thì vợ chồng bà R sẽ tách thổ cư trả lại cho bà D (vì lúc đó bà D chưa trả tiền, vàng cho bà R) nên bà R có nhờ ông Tr viết tờ cam kết, có sự làm chứng của ông Tr và Ngô Quốc Th1 (tức Minh D2).

Sau đó, vợ chồng bà R đã trả cho ông số tiền còn lại là 155.600.000 đồng, như vậy khi ông nhận đủ tiền là đã kết thúc thi hành án.

Cùng ngày 16/11/2021, ông Đ, bà R có yêu cầu ông ra Văn phòng Công chứng Nguyễn Thụy Thủy Anh ký hợp đồng ủy quyền trả lại tài sản giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà R nhằm mục đích giảm chi phí dễ dàng cắt thửa khi bán và tách thổ cư trả cho bà D như đã cam kết. sau khi thực hiện thủ tục ủy quyền thì bà R và ông Đ đã nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02783.

Nay bà R yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Huỳnh Thanh Th thì ông yêu cầu nếu hủy hợp đồng thì bà R và ông Đ trả diện tích đất 211,5m^2 loại ODT cho bà Trần Thị D và ông Nguyễn Văn B sử

dụng. Bởi vì bà D đã đến cho cơ quan Thi hành án quận Ô Môn nộp 10.000.000 đồng *(Mười triệu đồng)* và 02 chỉ vàng 24K trả lại cho bà R.

Bà R đã trả đủ tiền cho ông và bà X theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 40/2020/QĐST-DS ngày 29/10/2020 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn. Lẽ ra ông sẽ thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thửa 829 lại cho bà R đứng tên, nhưng do lúc đó các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất và tách phần thổ cư cho bà D nên ông và bà X chỉ làm giấy ủy quyền cho bà R đứng ra ký các thủ tục để sang tên đất để đỡ tốn kém tiền thuế phí. Thực tế, thời điểm chuyển nhượng ngày 20/12/2021, thửa đất 829 đã thuộc quyền sử dụng của bà R.

Nay ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà R về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Th và yêu cầu cấp lại giấy đất cho bà R đối với thửa đất số 829. Ông cũng thống nhất ý kiến việc bà R đồng ý chuyển trả cho bả Dầy diện tích đất 211,5m^2 đất thổ cư (hiện bà D đang sử dụng đất).

**** Tại Bản tự khai ngày 05/4/2022 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Minh Tr trình bày:***

Ông có người quen giới thiệu mua 01 nền nhà đất bãi bồi của bà Trần Thị R. Khi ông đến liên hệ để mua thì bà R đã bán cho người khác. Đến tháng 6/2021, bà R điện thoại cho ông nói cần tiền nên bà R muốn bán phần đất cặp hông nhà và phần đất vườn phía sau trồng bưởi thuộc thửa đất số 829 (diện tích 350m^2 CLN) do bà R đứng tên giấy đất và thửa đất số 436 (diện tích 850m^2 CLN) do bà R mua của ông Trần Văn Mười chưa sang tên.

Sau khi coi đất, ông đồng ý mua 2 thửa đất trên có sự đồng ý của chồng bà R với giá thỏa thuận là 480.000.000 đồng. Bên mua có trách nhiệm xây dựng căn nhà liền kề phía sau có kích thước ngang 7,5m x dài 9m = 67,5m^2 để mở rộng diện tích sinh hoạt và che phủ mồ mả ông bà, phần xây dựng bên mua trả tiền công, vật tư.

Khi ông hỏi giấy tờ đất để tách thửa thì bà R đưa ra bản phô tô giấy đất do bà R đứng tên vì bản chính đã cầm cho ông D1, bà X. Bà R kêu ông lo tiền đưa cho bà R trả tiền ông D1, bà X để chuộc lại giấy đất.

Sau đó, ông có gặp ông Nguyễn Minh D2 nói có cần tiền thì cho ông vay, lãi suất 4%/tháng. Ông đồng ý vay 250.000.000 đồng và chỉ nhận 220.000.000 đồng, trả lãi 3 tháng là 30.000.000 đồng với điều kiện phải gặp chủ đất để chủ đất nhận tiền, không chấp nhận giao tiền cho ông. Ông có nói với bà R về số tiền vay của ông D2, sau đó ông D2 đưa tiền cho bà R và ông Đ tại Thi hành án quận Ô Môn, có mặt vợ chồng ông D1. Trong thời gian giao dịch giấy đất, ông không có đến Thi hành án và không thấy giấy đất vì bà R giao cho ông D2 giữ.

Đến tháng 12/2021, ông có liên hệ với ông D2 để trả tiền vay và nhận lại giấy đất nhưng ông D2 nói "muốn gì thì liên hệ với ông H1" và cho ông số điện thoại của ông H1. Ông và bà R có liên lạc với ông H1 thì ông H1 cho biết là ông D2 đã sang nhượng quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thanh Th. Từ đó ông mới

biết sự việc bà R đã bán cho ông D2 phần đất ông đã mua với giá 700.000.000 đồng. Từ khi bà R cùng ông D2 ra công chứng, bà R chưa gặp mặt bà Th lần nào, không biết rõ bà Th là ai, từ lúc ký giấy cho đến nay bà R cũng không nhận một đồng nào của ông D2 và bà Th.

Nay ông yêu cầu ông D2 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà R. Bà R trả lại cho ông số tiền 250.000.000 đồng để ông trả lại cho ông D2, đây là số tiền vay để thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**** Tại Bản tự khai ngày 29/4/2022 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh D2 trình bày:***

Sự việc vào ngày 10/11/2021, ông Hồ Minh Tr có tìm gặp ông bán thửa đất của bà Trần Thị R và đã đến nhà bà R để trao đổi sự việc mua bán, bà R đã đồng ý bán thửa đất cho ông D2 với số tiền 250.000.000 đồng và đến ngày 16/11/2021 bà R đã nhận của ông D2 số tiền 250.000.000 đồng có sự góp mặt của ông Hồ Minh Tr. Khi ông D2 đo đất ngang với ban đầu thỏa thuận là 6m dài hết đất và thực tế có 3m ngoài không phải 6m như thỏa thuận nên ông D2 không đồng ý mua và đã ký hủy, sau khi đã ký hủy thì bà R mới ký chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thanh Th.

Khi bà R ký chuyển nhượng cho bà Th thì ông D2 có đi theo để nhận lại tiền mà ông D2 đã đưa cho bà R, ông Tr. Phần còn lại ông D2 đã đưa hết cho bà R ngày ký chuyển nhượng cho bà Th.

**** Tại Đơn xin xét xử vắng mặt ngày 17/5/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Văn Đ trình bày:***

Ông yêu cầu Tòa án xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do sức khỏe không tốt nên ông xin được vắng mặt trong các phiên họp, phiên hòa giải và xét xử vụ án.

Tại phiên tòa,

- Bà Nguyễn Thị Diễm Tr1 trình bày quan điểm bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thị R: Đề nghị Hồi đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, bởi vì trong phần đất chuyển nhượng có phần đất bà D đã được công nhận theo quyết định của Tòa án. Căn cứ Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015, đối tượng chuyển nhượng không thực hiện được. Đồng thời, kiến nghị thu hồi giấy đất đã cấp cho bà Th để cấp lại giấy đất cho các đương sự theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 40 ngày 29/10/2020 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn. Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận giữa bà R và ông Tr về việc bà R trả cho ông Tr số tiền 250.000.000 đồng.

- Nguyên đơn bà Trần Thị R thống nhất ý kiến với trình bày và yêu cầu trên của bà Nguyễn Thị Diễm Tr1. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Bà Trần Thị D trình bày: Bà yêu cầu tách diện tích đất 211,5m^2 (loại đất ODT) cho bà và ông B đứng tên theo Quyết định số 40 ngày 29/10/2020.

- Ông Hồ Minh Tr trình bày: Ông thừa nhận ông là người vay số tiền 250.000.000 đồng của ông D2 và đưa lại cho bà R mượn để chuộc giấy đất. Sau khi bà R nhận lại giấy đất thì bà R cho ông mượn giấy đất để cầm cho ông D2 để làm tin. Ông không hay biết việc bà R ký giấy chuyển nhượng đất cho bà Th. Nay ông thống nhất ý kiến việc bà R trả cho ông số tiền 250.000.000 đồng. Đối với số tiền ông vay của ông D2 thì ông tự chịu trách nhiệm trả cho ông D2. Đối với việc mua bán đất giữa ông với bà R thì tự ông với bà R thỏa thuận giải quyết với nhau. Nay ông không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- Ông Thạch Văn D1 trình bày: Quyền lợi của ông và bà X được ghi nhận tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 40 ngày 29/10/2020 đã được thi hành án xong. Nay ông thống nhất ý kiến với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- Ông Luyện Ngọc N trình bày: Đối với vụ việc tranh chấp giữa các đương sự, Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn không có ý kiến, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm:

+ Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, xác định tư cách đương sự và tiến hành thu thập chứng cứ đúng quy định.

+ Về nội dung: Qua xem xét các tài liệu chứng cứ và diễn biến tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 116, 117, 123, 124, 131 và 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 188 Luật đất đai năm 2013 chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2021 giữa ông Thạch Văn D1, bà Phan Thị Thu X (ủy quyền cho bà Trần Thị R) với bà Huỳnh Thanh Th bị vô hiệu; Ghi nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự về việc bà R trả cho ông Tr số tiền 250.000.000 đồng; kiến nghị thu hồi giấy đất đã cấp cho bà Th để cấp lại giấy đất cho các đương sự theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 40 ngày 29/10/2020.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bà Huỳnh Thanh Th (có đại diện là ông Đỗ Thanh T), ông Nguyễn Minh D2 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai mà không có lý do; Văn phòng Công chứng H, ông Nguyễn Văn B, ông Đào Văn Đ xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Khoản 1, Điểm b Khoản 2 Điều 227 và Khoản 1, Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Theo nội dung vụ án, quan hệ pháp luật được xác định là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Khoản 3 Điều 26; Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai.

[3] Về nội dung vụ án:

Năm 2017, bà D, ông B khởi kiện bà R, ông Đ về việc tranh chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 829 do ông Thạch Văn D1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02783 cấp ngày 04/10/2018. Vụ việc đã được giải quyết tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 40/2020/QĐST-DS ngày 29/10/2020 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn. Theo đó, bà R, ông Đ được quyền sử dụng diện tích đất 625,4m^2 (loại đất CLN); bà D, ông B được quyền sử dụng diện tích đất 211,5m^2 (loại đất ODT); bà R, ông Đ có nghĩa vụ hoàn trả cho ông D1 số tiền 180.000.000 đồng; ông D1, bà X tự nguyện giao nộp giấy đất cho cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh, cấp lại giấy đất cho bà D và bà R.

Ngày 04/7/2021, bà R thỏa thuận bán cho ông Tr diện tích 350m^2 CLN thuộc thửa 829 và diện tích 850m^2 CLN thuộc thửa đất số 436 (bà R mua của ông Trần Văn Mười chưa sang tên). Sau đó, ông Tr đã đầu tư xây dựng trên đất và yêu cầu bà R đưa giấy đất để làm thủ tục sang tên nhưng bà R nói giấy đất đang cầm cố cho vợ chồng ông D1, bà X và nhờ ông Tr vay tiền để trả cho ông D1, bà X chuộc lại giấy đất. Do đó, ông Tr vay của ông D2 số tiền 250.000.000 đồng, có thỏa thuận cầm giấy đất nhưng ông D2 không đồng ý ký giấy tờ vay tiền với ông Tr mà yêu cầu chủ đất phải ký giấy nhận tiền.

Ngày 16/11/2021, ông D2 giao số tiền 220.000.000 đồng cho ông Tr, rồi ông Tr đưa toàn bộ số tiền 220.000.000 đồng cho bà R. Ông Tr có viết giấy biên nhận và bà R ký tên xác nhận có nhận số tiền 250.000.000 đồng (đã bao gồm 30.000.000 đồng tiền lãi). Cùng ngày 16/11/2021, bà R trả đủ tiền cho ông D1 và nhận lại giấy đất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02783 cấp ngày 04/10/2018. Thay vì ông D1, bà X làm thủ tục sang tên giấy đất lại cho bà R thì ông D1, bà X ký giấy ủy quyền toàn bộ giấy đất trên cho bà R nhằm tránh tốn kém chi phí tách thửa, sang tên; bà R cam kết chịu trách nhiệm tách trả đất thổ cư lại cho bà D.

Sau khi nhận được giấy đất, bà R đưa giấy đất cho ông Tr để cầm cố cho ông D2. Ông Tr có làm Biên nhận quyền sử dụng đất ngày 16/11/2021 có nội dung ông Tr mượn giấy đất của bà R thời hạn 06 tháng, ông Tr chịu trách nhiệm đóng lời cho Ngô Quốc Th1 (Minh D2).

Ngày 20/12/2021, bà R ký chuyển nhượng thửa đất 829 cho bà Th.

Trong tháng 12/2021, ông Tr có liên hệ với ông D2 để trả tiền vay và chuộc lại giấy đất thì ông D2 kêu ông Tr liên hệ với ông H1, ông Tr tiếp tục liên lạc qua điện thoại với ông H1 thì ông H1 cho biết ông D2 đã chuyển nhượng đất cho bà Th.

Bà R cho rằng bà có đi cùng với ông D2 đến Văn phòng Công chứng H để ký giấy tờ cầm giấy đất, bà không biết bà Th và cũng không có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà Th. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2021 bị vô hiệu, bà đồng ý trả cho ông Tr số tiền 250.000.000 đồng.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Xét chứng cứ do nguyên đơn cung cấp gồm có: "Biên nhận quyền sử dụng đất ngày 16/11/2021" - ông Tr mượn giấy đất của bà R thời hạn 06 tháng, ông Tr chịu trách nhiệm đóng lời cho Ngô Quốc Th1 (Minh D2); "Tờ xác nhận ngày 08/12/2021" - ông Tr đồng ý giao đất của bà R cho ông D2 mua lại phần đất CLN, không có phần nhà. Đối với "Biên nhận (không ghi ngày tháng năm)" - ông D2 mua đất vườn của bà R giá 700.000.000 đồng, sau khi làm giấy tờ xong sẽ đưa thổ cư lại cho bà D, đưa trước 250.000.000 đồng cho bà R, làm giấy tờ xong đưa đủ. Tại bản tự khai của ông D2 *(Bút lục 104)* thì ông D2 xác nhận ngày giao nhận tiền là ngày 16/11/2021, phù hợp lời khai của bà R và ông Tr tại phiên tòa.

Ngoài ra, bà R có nộp 01 bản phô tô "Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2021" có chữ ký của bà Huỳnh Thanh Th, ông Nguyễn Minh D2 và ông Đỗ Thanh H1. Bà R cho rằng bản chính văn bản này do bà Th giữ nên bà không giao nộp cho Tòa án được. Hội đồng xét xử nhận thấy, tài liệu này là bản phô tô nên không được xem là chứng cứ theo quy định tại Điều 93 và 94 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2021 giữa ông D1, bà X (ủy quyền cho bà R) với bà Th:

Tại phiên tòa, nguyên đơn cho rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2021 giữa ông D1, bà X (ủy quyền cho bà R) với bà Th xuất phát từ giao dịch vay tiền giữa ông Tr với ông D2; bà R đưa giấy đất cho ông Tr để cầm cố cho ông D2, bà R không biết bà Th và cũng không có giao đất cho bà Th, thửa đất 829 vẫn do gia đình bà R và bà D quản lý sử dụng. Do đó, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2021 bị vô hiệu theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự.

Hội đồng xét xử xét thấy, về hình thức, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2021 được lập thành văn bản và được công chứng tại Văn phòng Công chứng H theo quy định. Tuy nhiên, về nội dung, các bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 829 nhưng thực tế không có việc chuyển giao quyền sử dụng đất. Xét lời khai của bà R, ông Tr tại phiên tòa phù hợp với chứng cứ là "Biên nhận quyền sử dụng đất ngày 16/11/2021" và "Biên nhận" do ông D2 lập (không có ghi ngày tháng). Do đó, có đủ cơ sở để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2021 giữa ông D1, bà X (ủy quyền cho bà R) với bà Th nhằm bảo đảm cho giao dịch vay tiền giữa ông Tr với ông D2 là thật.

Ngoài ra, tại thời điểm các bên ký chuyển nhượng, thửa đất 829 đã được giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 40/2020/QĐST-DS ngày 29/10/2020 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn, phía bà D, ông B được quyền sử dụng diện tích đất 211,5m^2 (đất ODT) theo Quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, phía bà D có đơn yêu cầu thi hành án đối với phần đất nêu trên. Căn cứ Điều 188 Luật đất đai, thửa đất 829 không đủ điều kiện chuyển nhượng, đồng thời, việc chuyển nhượng giữa các bên đã xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà D, ông B. Như vậy, việc chuyển nhượng giữa các bên là trái quy định pháp luật nên giao dịch này không có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự.

Từ đó cho thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2021 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật và do giả tạo theo quy định tại Điều 123, 124 Bộ luật dân sự. Do đó, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2021 bị vô hiệu là có cơ sở nên cần chấp nhận.

[4.2] Về việc bà D đang sử dụng diện tích đất 211,5m^2 (đất thổ cư) và có yêu cầu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 40 ngày 29/10/2020. Tại phiên tòa, bà R thống nhất ý kiến với yêu cầu của bà D, ngoài ra, bà R có yêu cầu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 625,4m^2 (loại đất CLN); ông D1 (đồng thời là đại diện của bà X) đồng ý với yêu cầu trên của bà R và bà D bởi vì bà R đã thực hiện xong các nghĩa vụ theo Quyết định số 40 ngày 29/10/2020.

Hiện bà Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử thiết nghĩ không cần thiết phải hủy giấy đất đã cấp cho bà Th mà chỉ cần kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Th để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà R, ông Đ, bà D, ông B đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng là phù hợp.

[4.3] Đối với việc bà R cho rằng không có chuyển nhượng đất cho ông D2, bà Th và cũng không có nhận tiền của ông D2, bà Th; bà R chỉ nhận số tiền 250.000.000 đồng của ông Tr là không phù hợp với tờ Biên nhận (không ghi ngày tháng năm) do bà R cung cấp. Tuy nhiên, tại phiên tòa, bà R và ông Tr cùng xác định, ngày 16/11/2021, ông D2 đưa cho ông Tr số tiền 220.000.000 đồng, ngay sau khi nhận tiền xong ông Tr đưa lại số tiền 220.000.000 đồng cho bà R, do bà R nhận tiền nên đã ký biên nhận có nhận số tiền 250.000.000 đồng (bao gồm 30.000.000 đồng tiền lãi). Sau đó, bà R trả cho ông D1 số tiền 155.600.000 đồng, ông D1 giao trả giấy đất cho bà R. Cùng ngày 16/11/2021, bà R đưa giấy đất cho ông Tr để giao cho ông D2 nhằm mục đích bảo đảm cho số tiền vay, khi nào trả nợ cho ông D2 thì chuộc lại giấy đất, thực tế bà R không có vay tiền của ông D2. Nay bà R đồng ý trả cho ông Tr số tiền 250.000.000 đồng, xét đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4.4] Đối với số tiền ông Tr đã vay của ông D2 và việc mua bán đất giữa bà R với ông Tr, các đương sự không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

Ngoài ra, tại Bản tự khai ngày 03/6/2022 của bị đơn thì bà Th đồng ý mua đất của bà R với giá 600.000.000 đồng và hẹn ngày ký công chứng và giao tiền, vào ngày 20/12/2021, tại Văn phòng Công chứng H hai bên tiến hành ký kết hợp đồng mua bán đầy đủ và bà Th giao cho ông D2 (đại diện mẹ ông là bà R) nhận đủ số tiền thỏa thuận 600.000.000 đồng. Như vậy, bị đơn xác nhận không có giao tiền mua đất cho bà R; ông D2 cho rằng chỉ nhận lại số tiền 250.000.000 đồng mà ông đã đưa cho bà R, phần tiền còn lại ông giao hết cho bà R (không xác định phần còn lại là bao nhiêu tiền) phía bà R không thừa nhận việc nhận tiền của bà Th và ông D2. Do đó, khi xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không có cơ sở buộc bà R trả số tiền 600.000.000 đồng cho bà Th. Đối với việc bị đơn cho rằng bà Th đã giao cho ông D2 số tiền 600.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ chứng minh, phía ông D2 vắng mặt nên không xác định được; đồng thời, bà Th cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết. Trường hợp sau này các bên có phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết thành vụ án khác.

[5] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Nguyên đơn bà Trần Thị R đã tạm nộp số tiền 4.000.000 đồng *(Bốn triệu đồng)*, đã chi hết. Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí này.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị R thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016.

Từ những phân tích và đánh giá trên cho thấy, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 26, 35, 147, 157, 165, 227, 228, 266, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.
- Điều 116, 117, 123, 124, 131 và 500 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 166, 188 và 203 Luật đất đai năm 2013;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị R đối với bị đơn bà Huỳnh Thanh Th (có đại diện là ông Đỗ Thanh T).

1/ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2021, số công chứng 8013 quyển số 10/2021 TP/CC-SCC/HĐGD được

công chứng tại Văn phòng Công chứng H giữa ông Thạch Văn D1, bà Phan Thị Thu X (ủy quyền cho bà Trần Thị R) với bà Huỳnh Thanh Th về việc chuyển nhượng diện tích đất 733m^2, thửa đất số 829, tờ bản đồ số 3, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 205354, số vào sổ cấp GCN: CH02783 do Ủy ban nhân dân quận Ô Môn cấp ngày 17/10/2012 do bà Trần Thị R đứng tên (xác nhận chỉnh lý ngày 04/10/2018 do ông Thạch Văn D1 đứng tên) bị vô hiệu.

2/ Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa bà Trần Thị R với ông Hồ Minh Tr.

Buộc bà Trần Thị R trả cho ông Hồ Minh Tr số tiền 250.000.000 đồng *(Hai trăm năm mươi triệu đồng).*

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3/ Bà Trần Thị R, ông Đào Văn Đ, bà Trần Thị D và ông Nguyễn Văn B được quyền sử dụng đất theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 40/2020/QĐST-DS ngày 29/10/2020 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ. Cụ thể:

3.1/ Bà Trần Thị R, ông Đào Văn Đ được quyền sử dụng diện tích đất 625,4m^2 (loại đất CLN) thuộc thửa đất số 829, tờ bản đồ số 3 theo Bản trích đo địa chính số 21/TTKTTNMT ngày 10/8/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ. Đất tọa lạc tại khu vực Thới Lợi A, phường Thới An, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

3.2/ Bà Trần Thị D, ông Nguyễn Văn B được quyền sử dụng diện tích đất 211,5m^2 (loại đất ODT) thuộc thửa đất số 829[1], tờ bản đồ số 3 theo Bản trích đo địa chính số 34/TTKTTNMT ngày 16/9/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ. Đất tọa lạc tại khu vực Thới Lợi A, phường Thới An, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Bà Trần Thị R, ông Đào Văn Đ, bà Trần Thị D và ông Nguyễn Văn B được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, xác lập quyền sử dụng đất theo quy định.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02783 do Ủy ban nhân dân quận Ô Môn cấp ngày 17/10/2012 do bà Trần Thị R đứng tên (xác nhận chỉnh lý ngày 04/10/2018 do ông Thạch Văn D1 đứng tên và chỉnh lý ngày 07/01/2022 do bà Huỳnh Thanh Th đứng tên) để cấp lại quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị R, ông Đào Văn Đ, bà Trần Thị D và ông Nguyễn Văn B đối với diện tích đất nêu trên.

(Đính kèm Bản trích đo địa chính số 21/TTKTTNMT ngày 10/8/2020 và Bản trích đo địa chính số 34/TTKTTNMT ngày 16/9/2020)

- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Bà Trần Thị R tự nguyện chịu số tiền 4.000.000 đồng *(Bốn triệu đồng)*. Công nhận đã nộp xong.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị R được miễn toàn bộ tiền tạm ứng án phí và án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trần Thị R được nhận lại số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0003260 ngày 16/3/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự được quyền kháng cáo. Đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND Q. Ô Môn;
- Chi cục THADS Q. Ô Môn;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Bùi Trần Thanh Thế